

अहमदनगर जिल्ह्यातील कोल्हार
भगवतीपुर ता.राहता येथील जिल्हा
परिषदेच्या ताब्यातील भूखंड
खाजगीकरणाच्या माध्यमातून "बांधा,
वापरा व हस्तांतर करा" (BOT) या तत्वावर
विकास करणेबाबत...

**महाराष्ट्र शासन
ग्राम विकास विभाग**

शासन निर्णय क्रमांक: संकुल-२०१९/प्र.क्र.१०/बांधकाम-४

बांधकाम भवन, ५ वा मजला, २५ मईबान पथ,

फोर्ट, मंत्रालय, मुंबई - ४०० ००१

तारीख: ०५ मार्च, २०२१

वाचा :

- १) शासन निर्णय, ग्राम विकास व जलसंधारण विभाग क्रमांक: संकुल-२००६/
प्र.क्र.१९९/पं.रा.७, दिनांक १ सप्टेंबर, २००८.
- २) मुख्य अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम प्रादेशिक विभाग, नाशिक यांचा सुसाध्यता
अहवाल : दिनांक १४ ऑगस्ट, २०१९.
- ३) अहमदनगर जिल्हा परिषद सर्व साधारण सभा, ठराव क्रमांक: ४५७, दिनांक १३
डिसेंबर, २०१९.
- ४) अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांचे पत्र क्रमांक:
कार्या ४/प्रशा ३/०६/२०१९, दिनांक ०९ जानेवारी, २०१९.
- ५) अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांचे पत्र क्रमांक:
कार्या ४/प्रशा ३/५१/२०२०, दिनांक २४ फेब्रुवारी, २०२०.
- ६) मुख्य अभियंता, प्र.मं.ग्रा.स.यो. यांचे पत्र क्रमांक : मु.अ./प्र.मं.ग्रा.स.यो./१२८४/ २०२०,
दिनांक ३० डिसेंबर, २०२०.

प्रस्तावना :

राज्यातील अनेक जिल्हा परिषदा/ पंचायत समित्या व ग्रामपंचायती या स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडे त्यांच्या मालकीच्या तसेच शासकीय परंतु जिल्हा परिषदेच्या ताब्यातील विविध ठिकाणच्या जमीनी खाजगीकरणाच्या माध्यमातून व्यापारी तत्वावर विकसित करण्यासाठी संदर्भाधीन दिनांक १ सप्टेंबर, २००८ च्या शासन निर्णयान्वये जिल्हा परिषदांना प्राधिकार देण्यात आले आहेत. त्यानुषंगाने अहमदनगर जिल्हा परिषदेच्या अधिनस्थ कोल्हार भगवतीपुर, ता.राहता, येथील सि.स.नं.५८७ व ५८९ मधील एकूण १७०७३.६० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड "बांधा, वापरा व हस्तांतरीत करा" या तत्वावर विकासकाकडून/खाजगी प्रवर्तकाकडून व्यापारी तत्वावर विकसित

करून, त्याठिकाणी अनुज्ञेय चटई निर्देशांकाच्या प्रमाणात शाळेची इमारत बांधून घेण्याचा निर्णय अहमदनगर जिल्हा परिषदेने घेतला आहे. या प्रकल्पाकरीता अहमदनगर जिल्हा परिषदेने विहीत कार्यपद्धती अनुसरून नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारदाने सदर भुखंडावर शासकीय बांधकामाची आवश्यकता विचारात घेऊन, प्रकल्पाचा सुसाध्यता अहवाल तयार केला आहे. जिल्हा परिषदेने सादर केलेल्या प्रकल्पाच्या सदर सुसाध्यता अहवालास दिनांक १.९.२००८ च्या शासन निर्णयातील तरतुदीनुसार, मुख्य अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम प्रादेशिक विभाग, नाशिक यांनी दिनांक १४ ऑगस्ट, २०१९ रोजी मान्यता दिली आहे. तदनंतर मुख्य अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम प्रादेशिक विभाग, नाशिक यांनी प्रकल्पाच्या सविस्तर अंदाजपत्रकास तांत्रिक मंजूरी व प्रारूप निविदेस मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार या प्रकल्पासाठी जाहिर स्पर्धात्मक निविदेद्वारे साई कन्स्ट्रक्शन कंपनी, लोणी या विकासकाची निविदा सर्वात जास्त किफायतशीर आढळून आल्याने, त्यास अहमदनगर जिल्हा परिषदेच्या सर्वसाधारण सभेने संदर्भीय दिनांक १३ डिसेंबर, २०१९ रोजीच्या ठरावान्वये मान्यता दिली आहे. त्यानुसार सदर निविदेस मान्यता देण्याची अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांनी उपरोक्त वाचा मधील अनुक्रमांक ५ येथील दिनांक २४ फेब्रुवारी, २०२० रोजीच्या पत्रान्वये केलेली विनंती शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :

अहमदनगर जिल्ह्यातील कोल्हार भगवतीपुर, ता.राहता, येथील सि.स.नं.५८७ व ५८९ मधील एकूण १७०७३.६० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भुखंड "बांधा, वापरा व हस्तांतरीत करा" या तत्वावर विकसित करण्याच्या एकुण रु.८४७.०१ लक्ष प्रकल्प किंमतीच्या प्रस्तावास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

०२. प्रस्तावित प्रकल्पाकरीता जिल्हा परिषदेने मागविलेल्या जाहीर स्पर्धात्मक निविदेद्वारे, विहीत तांत्रिक व आर्थिक निकषात पात्र ठरलेले साई कन्स्ट्रक्शन कंपनी, लोणी या विकासकाच्या प्रकल्प निविदेस दिनांक ०१ सप्टेंबर, २००८ रोजीच्या शासन निर्णयातील परिच्छेद- (६) नुसार खालील अटीच्या अधीन राहून शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

- १) संदर्भीय दिनांक १.९.२००८ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद- (४) (i) (इ) मधील तरतुदीनुसार सदरहू भूखंड संबंधित विकासकाला प्रथम ३० वर्षांसाठी रु.१००/-प्रति चौ.मी. प्रति वर्ष प्रमाणे भाडेपट्ट्यावर देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे. त्यानंतर विकासकाकडून करारातील अटी/शर्तीचा भंग झाला आहे किंवा कसे हे तपासून, विकासकाबरोबर करावयाच्या करारनाम्याचे ३० वर्षांनी जास्तीत जास्त ९९ वर्षांपर्यंत त्या-त्या वेळी महसूल व वन विभागाच्या धोरणाप्रमाणे नुतनीकरण वाढविता येईल. सदर भाडेपट्ट्याचा कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर संपूर्ण प्रकल्प जागा, इमारत व इतर बांधकामासह जिल्हा परिषदेकडे हस्तांतरीत करणे संबंधित विकासकावर बंधनकारक राहील. तसेच सदरहू भूखंड

- विकासकास भाडेपट्ट्यावर (लीज वर) देण्यात येत असल्याने, संबंधित विकासकास सदरहू भूखंडाची विक्री करता येणार नाही. विकासकाने या प्रकल्पातील गाळे बांधकाम संबंधित गाळेधारकांना भाडेपट्ट्यावर देताना त्यांचेशी करण्यात येणाऱ्या त्रिपक्षीय करारामध्येही तसा स्पष्ट उल्लेख करणे बंधनकारक राहिल.
- II) प्रस्तुत प्रकल्पाचे बांधकाम हाती घेण्यासाठी प्रकल्पाच्या जागेवरील जीर्ण झालेल्या शाळा खोल्यांचे इमारत बांधकाम पाडण्यास परवानगी देण्यात येत असून, त्याबाबतच्या आवश्यक त्या नोंदी अभिलेखात ठेवण्याची जबाबदारी संबंधित कार्यकारी अभियंता (बांध.), जिल्हा परिषद यांची राहिल.
- III) संबंधित विकासकाने निविदेतील देकारात तसेच अंतिम वाटाघाटीत मान्य केल्याप्रमाणे शाळेच्या इमारतीचे एकूण १०८०.०२ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे शासकीय बांधकाम प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या संकल्पचित्रानुसार आवश्यक त्या सर्व (विद्युतीकरण, फर्निचर, पार्कींग, लॅन्डस्केपिंग, फायर-फायटींग, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग इ.) सुविधेसह जिल्हा परिषदेस विनामुल्य बांधून द्यावे.
- IV) वरील शासकीय बांधकाम त्या-त्या टप्प्यावर पूर्ण झाल्यानंतरच त्या प्रमाणात २४७८.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचे वाणिज्यिक बांधकाम हाती घ्यावे. त्यापैकी निविदेतील देकारात तसेच अंतिम वाटाघाटीत मान्य केल्याप्रमाणे २४४०.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचे वाणिज्यिक बांधकाम विकासकास अनुज्ञेय राहिल आणि ३८.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचे वाणिज्यिक गाळ्याचे बांधकाम जिल्हा परिषदेस विनामुल्य उपलब्ध करून देणे बंधनकारक राहिल.
- V) प्रस्तुत प्रकल्पाचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी, या प्रकरणी मुख्य अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम प्रादेशिक विभाग, नाशिक यांच्या सुसाध्यता अहवालातील व तांत्रिक मंजूरी आदेशातील अटी शर्तीची संबंधित विकासकाने पूर्तता करावी.
- VI) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.१ ते ४ मधील नमूद सर्व अनुषंगिक अटी/शर्तीचे अनुपालन करण्याची जबाबदारी विकासक, प्रकल्प सल्लागार त्याबरोबर अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांची राहिल.
- VII) सदर प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी आवश्यक त्या सर्व कायदेशीर बाबींची पूर्तता विकासकाकडून करण्यात येईल. प्रकल्पासाठी स्थानिक विकास प्राधिकरण/ महानगरपालिका/शासकीय/ निम-शासकीय कार्यालया कडून परवानगी/ना-हरकत दाखले घेण्याची व त्यांच्या नियमांचे पालन करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- VIII) विकासकाने बांधून दीर्घ मुदतीच्या करारावर द्यावयाच्या इमारत बांधकामाची देखभाल व दुरुस्ती, पाणी पुरवठा, वीज देयके, नगरपालिका कर, अनुषंगिक इतर सर्व खर्चाची व कराची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाची राहिल, अशी अट विकासकाबरोबर करावयाच्या करारनाम्यात अंतर्भूत करावी.

- IX) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.१, सोबतच्या अनुसूची-झेड मध्ये नमूद करण्यात आल्या प्रमाणे संबंधित प्रकल्प सल्लागारांची फी विकासकाकडून त्या-त्या टप्प्यावर वसूल करून प्रकल्प सल्लागारास अदा करण्याची जबाबदारी अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांची राहिल. तसेच निविदा खंडानुसार, देय शुल्क संबंधितांना वेळेवर अदा करण्याची जबाबदारी संबंधित विकासकाची राहिल.
- X) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.२, भाग-७, अ.क्र.१६ मध्ये विहित केलेल्या प्रकल्पाच्या वेळापत्रकानुसार, विकासकाने संपूर्ण प्रकल्प विहित कालावधीतच पूर्ण करण्याचे बंधन विकासकावर राहिल. प्रकल्प राबविण्यामध्ये विकासकाकडून विलंब झाल्यास त्या-त्या टप्प्यावर विकासकावर दंडात्मक कारवाई करण्याची जबाबदारी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांची राहिल.
- XI) शासकीय इमारतीचे बांधकाम विहित दर्जाचे व योग्य त्या गुणवत्तेचे राहिल, ही अट विकासकावर बंधनकारक करण्यात यावी.
- XII) विकासकाने घेतलेल्या कर्जाच्या परतफेडीची कोणतीही हमी जिल्हा परिषद वा शासन घेणार नाही.
- XIII) नविन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत शासनाच्या अस्तित्वातील जागेवरील इमारतीच्या क्षेत्रफळाएवढे पर्यायी क्षेत्रफळाच्या बांधकामाची आवश्यकता भासल्यास, त्याची पूर्तता त्याच ठिकाणी वा अन्यत्र योग्य ठिकाणी स्वःखर्चाने करून देण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- XIV) प्रकल्पाचे बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी इमारत बांधकाम व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार व सेवाशर्ती नियमन) अधिनियम, १९९६ तसेच इमारत बांधकाम व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर नियम १९९८ अंतर्गत बांधकामाच्या एकूण मुल्यानुसार (जमीनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का उपकराची रक्कम, कामाच्या टप्प्याच्या प्रमाणात कामागार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षने जमा करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- XV) भविष्यात शासनाच्या नियमानुसार किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या शहर विकास नियंत्रक नियमावलीनुसार काही बदल/सुधारणा झाल्यामुळे, जर सदर भुखंडावर अनुज्ञेय असलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकात वाढ झाल्यास, त्यानुसार उपलब्ध होणाऱ्या वाढीव बांधकामावर पूर्ण हक्क शासनाचा राहिल, अशा आशयाची अट करारपत्रात समाविष्ट करण्याची मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दक्षता घ्यावी.
- XVI) तसेच संदर्भीय दिनांक ०१ सप्टेंबर, २००८ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद-(१०) (क) नुसार, प्रस्तुत प्रकल्पाकरीता संबंधित विकासक व गाळे-भाडेधारक यांचेशी करण्यात येणाऱ्या करारामध्ये लवादाची अट समाविष्ट करण्याची दक्षता घ्यावी.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२१०३०५१४५९०६६९२० असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(प्रविण जैन)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.विरोधी पक्षनेता विधानसभा/विधानपरिषद, विधानमंडळ मुंबई.
२. अ.मु.स. (ग्रा.वि. व पं.रा.), बांधकाम भवन, मंत्रालय, मुंबई.
३. सचिव (मु.मं.ग्रा.स.यो.), ग्राम विकास विभाग, बांधकाम भवन, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा.मंत्री, ग्राम विकास यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. मा.राज्यमंत्री, ग्राम विकास, यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
६. महालेखापाल-१/२(लेखा परीक्षा/लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.
७. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर.
८. मुख्य अभियंता (प्र.मं.ग्रा.स.यो.), महाराष्ट्र ग्रामीण रस्ते विकास संस्था, पुणे.
९. मुख्य अभियंता, सां.बां. प्रादेशिक विभाग, नाशिक विभाग, नाशिक.
१०. अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर.
११. अधीक्षक अभियंता, (प्र.मं.ग्रा.स.यो.), महाराष्ट्र ग्रामीण रस्ते विकास संस्था, नाशिक विभाग, नाशिक.
१२. कार्यकारी अभियंता (बांध.), जिल्हा परिषद, अहमदनगर.
१३. जिल्हा कोषागार अधिकारी, जिल्हा अहमदनगर.
१४. मुख्य लेखा परिक्षक, स्थानिक निधी लेखा, नवी मुंबई.
१५. जिल्हा लेखा परिक्षक, स्थानिक निधी लेखा, अहमदनगर.
१६. निवड नस्ती (कार्यासन बांधकाम-४), ग्राम विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.